

Нестабильность на финансовых рынках, ускорившаяся в середине лета инфляция и мрачные предсказания аналитиков о новой волне кризиса толкают вверх цены на подмосковные новостройки. Реальных предпосылок для снижения цен на недвижимость нет. Поэтому люди, желающие улучшить свои жилищные условия, стремятся сделать это немедленно. Благо сейчас в Московской области богатый выбор новостроек и можно найти квартиру на любой вкус.

Фавориты застройщиков

По мнению руководителя АЦ Est-a-Tet Дениса Бобкова, на первичном рынке Московской области самыми востребованными городами являются Химки, Одинцово, Реутов, Подольск, Люберцы, Красногорск, Коммунарка, Видное. На эти города приходится 70% всех сделок в Ближнем Подмосковье. «Высокий спрос на недвижимость в этих городах - следствие широкого предложения и высоких темпов строительства, а также фактического отсутствия новостроек эконом-класса в Москве, - пояснил эксперт, - в этих городах сегодня находится в продаже более 1,3 млн. кв. м новостроек, и эта цифра продолжает расти».

Самые застраиваемые города Подмосковья - Коммунарка и Химки. Только в ближних Химках реализуется около 1400 квартир, активные продажи ведутся по 13 адресам. В микрорайонах Сходня и Подрезково выставлено на продажу около 1800 квартир по 10 адресам. При этом ряд продаваемых новостроек является проектом комплексной застройки, где ожидается старт продаж по новым корпусам. Так, в Подрезкове сегодня можно купить квартиры с отделкой от 2 млн. рублей, в ЖК «Химки Сквер» - от 4 млн.

Активная стройка идет и в Железнодорожном: здесь выставлено на продажу около 80 000 кв. м жилья, или около 1300 квартир. Продажи идут по 7 адресам, квартиру рядом с метро сегодня в этом городе можно приобрести за 3-4 млн. рублей. В конце 2012 года в продажу выходит следующая очередь строительства, всего здесь заявлено около 1,5 млн. кв. м жилья.

Самые дорогие квартиры продаются сейчас в Реутове. В среднем по городу за 1 квадрат здесь просят 95 тыс. рублей. Дороговизна объясняется просто: скоро здесь откроется станция метро «Новокошино». На втором месте по дороговизне идут Химки с ценой 88 000, Красногорск и Люберцы делят «почетное» третье место (около 87 000 рублей за кв. м), затем Одинцовский район - около 78 000 руб. за кв. м.

К августу цены в новостройках Москвы и Подмосковья достигли докризисного уровня, считает руководитель АЦ «Индикаторы рынка недвижимости» Олег Репченко. По его мнению, по итогам 2-го квартала 2012 г. средняя стоимость метра в столичных районах за МКАД и ближнем Подмосковье выросла на 4,0%, а в 5-30 км от МКАД - на 5,1% (см. таблицу). В дальнем Подмосковье основную роль в повышении цен сыграло то, что новые дома оказались на 10% дороже распроданных. В итоге средняя стоимость метра в этом сегменте выросла на 3,2%.

Объемы предложения новостроек Москвы и Подмосковья также превысили

докризисный уровень. Если в 1-м квартале 2009 г. квартиры предлагались в 954 домах, то во 2-м квартале 2012 г. - в 981. Несмотря на общее увеличение количества новостроек в московском регионе, в районах столицы от ТТК до МКАД стало на 91 объект меньше, чем в начале 2009 г.: 147 против 238. Но это компенсировалось приростом числа проектов в 30-километровой зоне от МКАД: с 574 до 672, или на 98 домов. В дальнем Подмоскovie количество объектов за это время увеличилось незначительно: со 142 до 162. Таким образом, за последние 3,5 года основные объемы строительства сместились за МКАД, и, по мнению Репченко, эта тенденция будет только усиливаться.

По данным аналитиков ГК «Мортон», доля новостроек которой на рынке Подмоскovie превышает 20%, объем реализации квартир в первом полугодии 2012 года на 18,2% превысил показатели аналогичного периода прошлого года. Рост продаж произошел на фоне общего роста спроса на квартиры в ближайшем Подмоскovie, а также за счет выхода на реализацию новых проектов. Цены на квартиры в Московской области выросли за первые 6 месяцев в среднем на 9%. Лидерами роста, по данным «Мортон», стали подмосковные города Химки, Видное и Ленинский район.

«Приобретая квартиру в новостройке, покупатель в первую очередь обращает внимание на удаленность нового микрорайона от Москвы и его доступность на общественном и личном транспорте. Наиболее привлекательными оказываются такие подмосковные города, как Химки, Мытищи, Люберцы, Щербинка. Кроме того, важную роль играет и инфраструктура новостроек: благоустройство придомовых территорий, наличие парковочных мест», - сообщила ведущий специалист департамента по связям с общественностью Группы Компаний ПИК Екатерина Воронцова. С ее слов, все большей популярностью у покупателей пользуются квартиры с отделкой «под ключ». На этапе подбора квартиры покупатель определяется с понравившимся ему вариантом отделки и въезжает в полностью готовую квартиру сразу после получения ключей.

Популярные новички

В течение последних 12 месяцев быстрее всего росли в цене новостройки Новой Москвы. По оценке специалистов, сейчас здесь выставлено на продажу более 7,8 тыс. квартир, или 474 тыс. кв. м. Больше всего нового жилья продается на территории Ленинского района - 40% от общего количества (36 объектов). На втором месте находится Коммунарка (33%) - 29 объектов. Однако основной объем квартир в реализации - 3 993, или 51%, - приходится на новостройки Коммунарка, что в 1,3 раза превышает показатель объема предложения рассмотренных новостроек Ленинского района (2999 квартир). «Такое распределение объемов объясняется тем, что Коммунарка в последние 1,5-2 года стал популярным местом среди девелоперов и покупателей, - считает Анна Соколова, руководитель департамента экспертизы проектов компании "МИЭЛЬ-Новостройки". - Он находится на небольшой удаленности от МКАД, здесь идет реализация ряда крупных проектов от известных девелоперских компаний, есть перспектива развития транспортной и современной социально-бытовой инфраструктуры».

Самым недорогим районом Новой Москвы является Подольский: здесь 1 квадрат в

среднем стоит 55 914 руб. Ленинский район, напротив, отличается высоким уровнем средней цены кв. м жилья - 87 335 руб. Наиболее дорогие квартиры в Ленинском районе стоят порядка 107,7 тыс. руб. за кв. м. Самым бюджетным предложением среди новостроек престижного Ленинского района можно считать микрорайон Новые Ватушки. Средняя стоимость кв. м здесь составляет 77,5 тыс. руб. Объект расположен на удалении 14 км от МКАД, здесь предлагаются квартиры с отделкой в панельных домах серии П-3М, представляющих собой первую очередь застройки микрорайона.

После объявления о присоединении территорий Подмосковья к столице рост цен на объекты жилой недвижимости здесь составил 20-30%, однако в ближайшем будущем цены на эти объекты вряд ли будут вести себя столь динамично, наступит период стабилизации. По мнению специалистов, спрос будет сдерживаться низким уровнем развития социальной, торговой, развлекательной и транспортной инфраструктуры, а также высокой конкуренцией в сегменте новостроек. В то же время на отдельные объекты, расположенные в перспективных местах и оснащенные необходимой инфраструктурой, цены продолжают расти.

Метры на вырост

Город Железнодорожный, в котором в течение двух-трех лет появится наземное метро, наоборот, ожидает взлет цен. Сегодня здесь строится самое недорогое жилье в ближнем Подмосковье, а появление метро толкнет цены вверх на 15-20%. Так, в Реутове заявление об открытии станции метро спровоцировало рост цен на новостройки города на 15-20%.

Динамичный рост цен ожидается и на квартиры Одинцовского района, где также ведутся работы по развитию транспортной инфраструктуры. Наибольший рост покажут объекты в пока недооцененных отдельных районах, которые в ближайшие годы приблизятся к уровню цен в центре Одинцова. Так, средняя цена реализации в этом городе сегодня составляет от 65 720 руб. за кв. м, до 78 210 руб. за квадрат. Активное строительство и ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры, развитие транспортной сети в ближайший год увеличит стоимость этого проекта на 15-20%.

Дорогая ревизия

Власти Московской области планируют ввести в 2012 году 6,5 млн. кв. м жилья без учета территорий, передаваемых Москве в рамках расширения границ столицы. В 2013 году планируется ввести 6,55 млн. кв. м жилья, в 2014 году - 6,6 млн. кв. м, в 2015 году - 6,65 млн. кв. м. Для сравнения, в 2011 году в Подмосковье было введено в эксплуатацию более 8,2 млн. кв. м жилья - на 10,3% больше показателя 2010 года.

Причина резкого падения объемов жилищного строительства объясняется просто: меняются правила игры на региональном строительном рынке. По словам министра строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Подмосковья Германа Елянюшкина, сейчас по поручению губернатора региона Сергея Шойгу начинается ревизия объектов, подобная той, которая прошла в Москве в 2010-2011 годах.

«В июле подмосковные власти предъявили претензии крупным застройщикам области. Недовольство вызвало то, что компании, возводя жилье на продажу, крайне неохотно вкладываются в объекты инфраструктуры. В результате область сталкивается с серьезнейшими проблемами, получая новых жителей, которые в полной мере претендуют на дороги, школы, детсады, поликлиники, но практически не приносят доходов в местный бюджет», - отметил аналитик «Инвесткафе» Юрий Кочетков. «Фактически речь идет о полном повторении ситуации на рынке недвижимости в Москве после отставки Юрия Лужкова в сентябре 2010 года. Для покупателей это означает резкое снижение предложений жилья, рост цен и проблемы с вводом в эксплуатацию уже строящихся объектов», - заключил эксперт.

Добавим, что подмосковные власти решили навести порядок и в области долевого строительства. В результате цены на жилье в Подмосковье могут дополнительно вырасти на 4%, считает министр по долевному жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью Александр Коган. По его словам, компании, имеющие в Подмосковье проблемные объекты и не желающие самостоятельно восстанавливать права обманутых дольщиков, не смогут работать на территории региона. Сейчас в области насчитывается порядка 142 проблемных жилых объектов. По прогнозу министра, треть компаний, имеющих проблемные объекты в Московской области, прекратят свою работу в регионе до конца текущего года, заключил министр.

«Многое на рынке новостроек Подмосковья будет зависеть от конкретных шагов новой администрации, озвучившей намерения сократить объемы жилищного строительства. На фоне подобных ожиданий цены на жилье в Подмосковье могут пойти вверх», - заметил руководитель департамента консалтинга и аналитики «Азбуки жилья» Артем Ржавский. Аналитики Est-a-Tet прогнозируют стабильный рост цен на новостройки Подмосковья, который составит 7-10% до конца 2012 года.

По мнению Кочеткова, в результате нововведений подмосковный рынок новостроек эконом-класса окажется на грани кризиса предложений. Продажи снижаются уже сейчас, проекты застройки пересматриваются в сторону уменьшения этажности. «По всем признакам ввод жилья в Подмосковье упадет. Де-факто то, что мы наблюдали в эконом-классе в Москве в 2009-2011 годах, происходит и в области, - сообщил аналитик и напомнил: - Если в 2009 году стоимость квадратного метра в недорогих столичных новостройках была 70-80 тыс. руб., то сейчас она равняется 100-150 тыс. руб.».

Ольга КВАСОВА

Средняя стоимость 1 квадратного метра, руб.

Сегмент	2 кв. 2012	1 кв. 2009	Динамика,
Москва от ТТК до МКАД	166 549	164 498	1,2
Москва за МКАД и Подмосковье до 5 км от МКАД	83 956	84 315	0,4
Подмосковье в 5–30 км от МКАД	65 561	63 140	3,8
Подмосковье от 30 км от МКАД	50 442	50 887	0,9

По данным ИИ